

StockRate Ejendomme II A/S

For perioden 17. maj 2021 – 31. december 2021

CVR-nr. 42 39 01 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets generalforsamling
den / 2022

(dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 17.05.2021 – 31.12.2021	8
Balance pr. 31.12 2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet

StockRate Ejendomme II A/S
Søndre Jernbanevej 18 D, 3. sal
3400 Hillerød

Telefon: 38337575
E-mail: kk@stockrate.dk

CVR-nr.: 42 39 01 86
Stiftet: 17. maj 2021
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 17. maj 2021 - 31. december 2021

Bestyrelse

Hans Peter Langkjær, formand
Thomas Stampe
Jens Juel Ulrich
Kristian Høybye Kjer

Direktion

Kristian Høybye Kjer

Revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17.05.2021 - 31.12.2021 for Stockrate Ejendomme II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 17.05.2021 - 31.12.2021

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 11. april 2022

Kristian Høybye Kjer

Direktion:

Kristian Høybye Kjer

Bestyrelse:

Hans Peter Langkjær

Thomas Stampe

Jens Juel Ulrich

Kristian Høybye Kjer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i StockRate Ejendomme II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for StockRate Ejendomme II A/S for regnskabsåret 17. maj 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. maj 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 11. april 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
mne35823

Anders Houmann
statsautoriseret revisor
mne46265

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af boligudlejningsejendomme i tilknyttede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets drift i regnskabsåret viser et underskud før skat på t.kr. 486 og et underskud efter skat på t.kr. 207. Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende, da det er opstartsåret for selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der vurderes ikke at være usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse 17. maj 2021 - 31. december 2021

	Note	<u>2021</u>
Administrationsomkostninger	1	<u>-975.740</u>
Resultat før finansielle poster		-975.740
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	779.545
Finansielle omkostninger	2	<u>-289.635</u>
Resultat før skat		-485.831
Skat	4	<u>278.366</u>
Årets resultat		<u><u>-207.465</u></u>

Balance

	Note	<u>2021</u>
Aktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>16.884.700</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>16.884.700</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudt skatteaktiv	4	278.366
Likvide beholdninger		<u>59.328.979</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>59.607.345</u>
Aktiver i alt		<u><u>76.492.045</u></u>
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	6	76.313.084
Overført overskud eller underskud		<u>-207.465</u>
Egenkapital i alt		<u>76.105.619</u>
Kortfristet gældsforpligtelser		
Anden gæld	5	<u>386.426</u>
Kortfristet gældsforpligtelser i alt		<u>386.426</u>
Passiver i alt		<u><u>76.492.045</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Note	<u>2021</u>
Indbetalt aktiekapital, primo	6	51.240.552
Overkurs ved emission		<u>25.072.532</u>
Aktiekapital ultimo		<u><u>76.313.084</u></u>
Overført overskud eller underskud primo		0
Årets resultat		<u>-207.465</u>
Overført overskud eller underskud ultimo		<u><u>-207.465</u></u>
Foreslået udbytte primo		0
Foreslået udbytte for året		<u>0</u>
Foreslået udbytte ultimo		<u><u>0</u></u>
Egenkapital ultimo		<u><u>76.105.619</u></u>

Noter

1 Administrationsomkostninger				2021
Administrationsomkostninger				329.225
Gebyr				50.000
Revisor				20.000
Advokat				576.294
Diverse				221
I alt				<u>975.740</u>
2 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter, kreditinstitutter og banker				<u>289.635</u>
I alt				<u>289.635</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo				0
Tilgang i året				71.217.635
Afgang i året				<u>-413.955</u>
Kostpris ultimo				<u>70.803.680</u>
Værdiregulering primo				0
Øvrige reguleringer				0
Udbetalt udbytte				-54.698.525
Årets værdiregulering				<u>779.545</u>
Værdiregulering ultimo				<u>-53.918.980</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo				<u>16.884.700</u>
Tilknyttede virksomheder	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	
Invest. af 1.5.2009 ApS	97,5%	<u>17.317.641</u>	<u>1.485.875</u>	

Noter

4 Selskabsskat	2021
Resultat før skat	-485.831
-Reg. kap.andel	<u>-779.545</u>
Skattepligtig indkomst	<u>-1.265.376</u>
Skat heraf, 22%	-278.366
Udskudt skat, primo	0
Anvendt i sambeskatning	278.366
Udskudt skat, ultimo	<u>278.366</u>
Skat af årets resultat	<u><u>-278.366</u></u>
5 Anden gæld	
Skyldig revision	20.000
Kreditorer	<u>366.426</u>
I alt	<u><u>386.426</u></u>

6 Aktiekapital

Selskabets aktiekapital består af 51.240.552 aktier á kr. 1 nom. 51.240.552
Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning.
Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Ejerforhold

Følgende ejer minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af moderselskabets anpartskapital:

Ann Møller, Hellerup
Torben Ladefoged Sørensen, Århus
Camilla Bredholt, Charlottenlund
Anders Møller, Jyderup
TKG Holding ApS, Virum

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for StockRate Ejendomme II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indregnes i takt med at de afholdes.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling)

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 8-10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter StockRate Ejendomme II A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.